

ACTUALITÉ DU DROIT DE L'INDIVISION

INFN

Paris, le 28 octobre 2021

Nathalie BALAYË – William DROSS

I / La naissance de l'indivision

- Le financement du bien indivis par un époux : Cass. 1^{re} civ., 3 oct. 2019

II/ La vie de l'indivision

- Les actions en justice
 - *En demande : Cass. 3^e civ., 26 mars 2020 (revendication) ; Cass. 3^e civ., 12 avr. 2018 (bornage)
 - *En défense : Cass. 1^{re} civ., 24 mai 2018
- La mise en location du bien indivis
 - *Cass. 3^e civ., 23 sept. 2021
- L'usage du bien indivis :
 - *Cass. 1^{re} civ. 2 déc. 2020
- La vente du bien indivis
 - *Cass. 1^{re} civ., 20 nov. 2019.

III/ Le partage de l'indivision

A/ Les opérations préalables au partage : le compte d'indivision

1) L'actif indivis

- L'indemnité d'occupation : Cass. 3^e civ., 3 oct. 2019
- Les fruits de la chose indivise : Cass. 1^{re} civ., 28 mars 2018

2) Le passif indivis

- L'amélioration du bien par l'indivisaire : Cass. 1^{re} civ., 15 sept. 2021
- La taxe d'habitation : Cass. 1^{re} civ., 5 déc. 2018

B/ L'exercice de l'action en partage

- Quel domaine pour l'action en partage ? Cass. 3^e civ., 12 déc. 2019
- La place du partage en nature : Cass. 1^{re} civ., 15 sept. 2021
- Demande en partage et logement de la famille : Cass. 1^{re} civ., 3 avr. 2019

I / La naissance de l'indivision

Cour de cassation, civile, Chambre civile 1, 3 octobre 2019, 18-20.828,
Publié au bulletin

Attendu, selon l'arrêt attaqué, qu'un jugement a prononcé le divorce de M. Y... et de Mme A..., mariés sous le régime de la séparation de biens ; que des difficultés sont nées pour le règlement de leurs intérêts patrimoniaux ;

Sur le premier moyen :

Vu l'article 214 du code civil ;

Attendu que, sauf convention matrimoniale contraire, l'apport en capital provenant de la vente de biens personnels, effectué par un époux séparé de biens pour financer la part de son conjoint lors de l'acquisition d'un bien indivis affecté à l'usage familial, ne participe pas de l'exécution de son obligation de contribuer aux charges du mariage ;

Attendu que, pour rejeter la demande de M. Y... tendant à se voir reconnaître titulaire d'une créance au titre du financement de la totalité du prix d'acquisition de la maison des [...], achetée par les époux, en indivision, pour moitié chacun, après avoir relevé que celui-ci avait investi dans cette opération des fonds personnels, provenant de la vente de biens acquis avant le mariage, l'arrêt retient que le patrimoine de l'époux permettait cette acquisition, sans qu'il y ait lieu de distinguer ses disponibilités en revenus et en capital, la notion de contribution aux charges du mariage pouvant comprendre de façon extensive toute dépense, tout investissement réalisé dans l'intérêt de la famille, et que, dès lors qu'elle n'apparaît pas disproportionnée au regard de ses capacités financières, lesquelles ne se réduisent pas à ses seuls revenus, cette dépense d'investissement à affectation familiale doit être analysée comme une participation à l'exécution de son obligation de contribuer aux charges du mariage ;

Qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Et sur le moyen relevé d'office, après avis donné aux parties conformément à l'article 1015 du code de procédure civile :

Vu les articles 815-9, alinéa 2, et 815-10 du code civil ;

Attendu que l'arrêt dit qu'une indemnité est due par M. Y... à Mme A... pour l'occupation du bien indivis situé à [...]

Qu'en statuant ainsi, alors que l'indemnité d'occupation devait revenir à l'indivision, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le second moyen :

CASSE ET ANNULE

II/ La vie de l'indivision

- Les actions en justice :

Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 26 mars 2020, 18-24.891, Inédit

Sur le moyen unique :

Vu l'article 815-2 du code civil ;

Attendu que tout indivisaire peut prendre les mesures nécessaires à la conservation des biens indivis ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Basse-Terre, 17 septembre 2018), que Mme Q... a assigné M. H..., propriétaire d'une parcelle contigüe, en revendication de la propriété indivise d'un terrain, sur lequel celui-ci s'était introduit, en expulsion et en remise en état ;

Attendu que, pour déclarer cette action irrecevable, l'arrêt retient que la reconnaissance d'un empiètement implique la délimitation des propriétés respectives alors que l'action en bornage entre dans la catégorie des actes d'administration et de disposition requérant le consentement de tous les indivisaires ;

Qu'en statuant ainsi, par des motifs inopérants, alors que l'action en justice intentée par Mme Q..., qui avait pour objet la conservation des droits des indivisaires, entrainé dans la catégorie des actes que tout indivisaire peut accomplir seul, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE,

Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 12 avril 2018, 16-24.556, Publié au bulletin

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Fort-de-France, 26 avril 2016), que Mme Joséphine Y..., Mme Augustine Y... épouse Z..., Mme Laurette Y..., épouse A... et Mme Justine Y..., épouse B... (les consorts Y...), propriétaires d'une parcelle cadastrée [...], ont assigné en bornage M. Renaud X..., Mme Viviane C... et Mme Maryse C... épouse D..., propriétaires de la parcelle voisine cadastrée [...];

Attendu que les consorts Y... font grief à l'arrêt de déclarer irrecevable leur action en bornage, alors, selon le moyen, que l'action en bornage, dont l'objet est de fixer l'assiette de l'héritage, tend à assurer la préservation des limites du fonds et constitue une mesure nécessaire à la conservation du bien indivis ; qu'en retenant pourtant, en l'espèce, pour juger irrecevable l'action en bornage diligentée par les consorts Y..., que l'action en bornage constituerait un acte « d'administration et de disposition requérant le consentement de tous les indivisaires », la cour d'appel a violé l'article 815-2 du code civil par refus d'application et l'article 815-3 de ce code par fausse application ;

Mais attendu qu'ayant relevé, par motifs propres et adoptés, que les consorts Y... n'étaient pas les seuls propriétaires indivis de la parcelle [...] et ne justifiaient pas du consentement

d'indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis, la cour d'appel a retenu à bon droit que leur action entrait dans la catégorie des actes prévus à l'article 815-3 du code civil et en a exactement déduit qu'elle était irrecevable ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Cour de cassation, civile, Chambre civile 1, 24 mai 2018, 17-18.818, Inédit

Vu les articles 31 et 32 du code de procédure civile et l'article 815-3 du code civil ;

Attendu que M. X..., propriétaire de deux parcelles, a assigné M. Y... pour se voir reconnaître la qualité de propriétaire, par usucapion, d'une parcelle contiguë ;

Attendu que, pour dire irrecevable son action, l'arrêt retient que l'immeuble revendiqué est la propriété d'une indivision et que Liliane A..., coindivisaire, n'a pas été mise en cause ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'action en revendication introduite contre un seul indivisaire est recevable, la décision rendue étant seulement inopposable aux autres indivisaires à défaut de mise en cause de ceux-ci, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

- La mise en location du bien indivis
--

Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 23 septembre 2021, 20-15.897, Inédit

1. Selon l'arrêt attaqué (Saint-Denis, 17 février 2020), [N] [S] et ses cinq frères et soeur ont hérité du domaine appartenant à leur mère. Chacun est devenu propriétaire indivis d'un sixième des terres.

2. Les cohéritiers de [N] [S] ont cédé leurs droits dans l'indivision à [J] [D] [L].

3. [N] [S], le seul à conserver ses droits indivis, est décédé le [Date décès 1] 1977 en laissant pour lui succéder son épouse et six enfants, [OA], [W], [V], [T], [R] et [LN] (les consorts [S]).

4. Par acte du 23 juin 1978, Mme [S], qui a reçu dans la succession de son mari un quart en pleine propriété et trois quarts en usufruit, a consenti un bail rural à [J] [L] sur deux terrains.

5. [J] [L], qui avait consenti une donation de ses propres parts indivises à ses quatre enfants, [C], [F], [X] et [J], est décédé le [Date décès 2] 2013.

6. Par acte du 3 août 2016, les consorts [S] ont saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en annulation ou en inopposabilité du bail.

Examen du moyen

Sur le moyen pris en sa deuxième branche

Enoncé du moyen

7. Les consorts [S] font grief à l'arrêt de déclarer leur action irrecevable comme prescrite, alors « que l'action en nullité d'un bail consenti sans son concours exercée par un indivisaire ou un nu-proprétaire doit être intentée dans un délai de cinq ans à compter du jour où cette personne a eu connaissance du bail ; qu'en jugeant qu'une telle action était soumise à la prescription trentenaire à compter de la date de conclusion du bail, la cour d'appel a violé par fausse application l'article 2262 du code civil, dans sa rédaction antérieure à la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008, et violé par refus d'application l'article 1304 du code civil, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 1304 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016 :

8. Selon ce texte, dans tous les cas où l'action en nullité ou en rescision d'une convention n'est pas limitée à un moindre temps par une loi particulière, cette action dure cinq ans.

9. Pour déclarer prescrite l'action des nus-proprétaires qui n'étaient pas parties à l'acte, l'arrêt retient que le délai de prescription extinctive applicable était de trente ans et qu'il a commencé à courir le 23 juin 1978, date du bail, pour expirer le 23 juin 2008, après l'entrée en vigueur de la loi du 17 juin 2008, et que le bail n'a pas été renouvelé le 23 juin 2014, mais tacitement reconduit, ce dont il n'est résulté aucun nouveau délai pour agir en l'absence de novation.

10. En statuant ainsi, alors que l'action en nullité doit être intentée dans un délai de cinq ans à compter du jour où le nu-proprétaire a eu connaissance du bail rural ou de son renouvellement consentis sans son concours, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour :

Casse et annule, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 17 février 2020, entre les parties, par la cour d'appel de Saint-Denis;

- L'usage du bien indivis :

Cour de cassation, civile, Chambre civile 1, 2 décembre 2020, 19-13.503, Inédit

1. Selon l'arrêt attaqué (Poitiers, 18 décembre 2018), le 15 septembre 1873, une chapelle a constitué le lot n° 2 d'une donation-partage, aux termes d'un acte notarié précisant que « Le propriétaire du second lot ne pourra pas prétendre à la jouissance de la chapelle qui se trouve dans son lot ; elle devra rester libre pour l'exercice du culte qui s'y professe. »

2. A la suite de transmissions, ventes et donations, cette chapelle est désormais la propriété

indivise, à hauteur de 75 %, de l'association Les fidèles de la petite église du Poitou, et à hauteur de 25 %, de M. U..., M. L..., Mme J..., et de M. et Mme Y....

Examen du moyen

Enoncé du moyen

3. M. et Mme Y... font grief à l'arrêt de leur enjoindre, sous astreinte, de restituer les clefs de la chapelle et de cesser d'y exercer le culte et de mettre à leur charge une indemnité d'occupation, alors :

« 1°/ que chaque indivisaire peut user et jouir des biens indivis conformément à leur destination, dans la mesure compatible avec le droit des autres indivisaires ; qu'à défaut d'accord entre les intéressés, l'exercice de ce droit est réglé, à titre provisoire, par le président du tribunal ; que la cour d'appel a constaté que la chapelle avait pour destination conventionnelle « l'exercice du culte qui s'y professe », ce culte étant celui dit de la Petite Eglise ; que pour enjoindre à M. et Mme Y... de remettre les clefs et de cesser d'y exercer le culte, la cour d'appel a jugé qu'ils exerçaient dans les lieux un culte empreint d'une dérive sectaire, non conforme à la destination du bien, tandis que l'association des Fidèles de la petite église du Poitou avait une activité conforme au culte litigieux ; qu'elle a constaté que le litige avait pour objet les dissensions existant entre les parties quant à l'exercice du « vrai culte », dont elle a par ailleurs constaté qu'il n'était pas défini par l'acte de donation-partage en instituant la charge ; qu'en acceptant de se faire juge de l'orthodoxie d'un culte dont elle a par ailleurs constaté qu'il n'était pas défini, la cour d'appel a outrepassé ses pouvoirs et violé l'article 815-9 du code civil ;

2°/ que chaque indivisaire peut user et jouir des biens indivis conformément à leur destination, dans la mesure compatible avec le droit des autres indivisaires ; qu'à défaut d'accord entre les intéressés, l'exercice de ce droit est réglé, à titre provisoire, par le président du tribunal ; que pour enjoindre à M. et Mme Y... de remettre les clefs et de cesser l'exercice du culte, la cour d'appel a indiqué que le culte qu'ils professaient était empreint d'une « dérive sectaire » ; qu'en n'indiquant pas en quoi le culte, tel qu'il était professé par M. et Mme Y..., n'était pas conforme au culte de la Petite Eglise auquel était destinée la chapelle, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 815-9 du code civil ;

3°/ que chaque indivisaire peut user et jouir des biens indivis conformément à leur destination, dans la mesure compatible avec le droit des autres indivisaires ; qu'à défaut d'accord entre les intéressés, l'exercice de ce droit est réglé, à titre provisoire, par le président du tribunal ; que pour retenir que l'association des Fidèles de la petite église du Poitou exerçait le « vrai culte », la cour d'appel a relevé que tel était son objet ; qu'en se déterminant au regard des statuts, et non de l'activité effective de l'association, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 815-9 du code civil. »

Réponse de la Cour

4. Après avoir exactement énoncé qu'aux termes de l'article 815-9 du code civil, chaque indivisaire peut user et jouir des biens indivis conformément à leur destination, dans la mesure compatible avec le droit des autres indivisaires, l'arrêt constate, d'abord, que M. et Mme Y... détiennent seuls les clefs de la chapelle et y organisent le culte chaque dimanche et en d'autres occasions, sans en permettre l'accès aux membres de l'association « Les fidèles de la petite église du Poitou », dont l'objet statutaire, dûment déclaré, est conforme à la destination de la chapelle. Il retient, ensuite, qu'ils ne démontrent pas en respecter eux-mêmes la destination, alors que la dérive sectaire de leur pratique depuis 2010 est dénoncée.

5. De ces constatations et énonciations, la cour d'appel a souverainement déduit que leur usage du bien indivis n'était ni conforme à sa destination ni compatible avec les droits des autres indivisaires, et a, ainsi, légalement justifié sa décision.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

- La vente du bien indivis

Cour de cassation, civile, Chambre civile 1, 20 novembre 2019, 18-23.762, Publié au bulletin

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Douai, 12 juillet 2018), que par un acte notarié du 16 mars 2015, Mme P... T..., MM. X..., L...-Q..., K... et F... T... (les consorts T...), titulaires des deux tiers des droits indivis sur un immeuble dépendant des successions de leurs parents et grands-parents, ont exprimé leur intention de le vendre ; qu'après la signification de cet acte, le 28 mai suivant, à M. S... T..., autre indivisaire, le notaire a dressé un procès-verbal de difficultés le 22 septembre et les consorts T... ont saisi un tribunal, sur le fondement de l'article 815-5-1 du code civil, d'une demande d'autorisation d'aliéner le bien indivis ;

Attendu que M. S... T... fait grief à l'arrêt d'ordonner la vente sur licitation de l'immeuble indivis, alors, selon le moyen :

1°/ d'une part, qu'en application des alinéas 2 et 3 de l'article 815-5-1 du code civil, l'acte ayant recueilli l'intention des indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis de procéder à l'aliénation du bien indivis doit être signifié aux autres indivisaires dans le délai d'un mois suivant son recueil ; qu'en l'espèce, comme la cour d'appel l'a relevé expressément, l'intention des consorts T..., titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis de vendre l'immeuble indivis, avait été consigné dans un acte notarié du 16 mars 2015 ; que la signification de cet acte à M. S... T... par acte d'huissier du 28 mai 2015 par M. J..., huissier de justice à Saint-Omer, ainsi que la cour d'appel l'a elle-même relevé, n'a pas été accomplie dans le délai d'un mois prescrit par le texte précité ; qu'en refusant d'en déduire les conséquences légales sur la procédure engagée dont les conditions prévues par le texte susvisé n'étaient ainsi pas réunies, la cour d'appel a violé ledit texte ;

2°/ d'autre part, que les juges du fond, saisis par des coindivisaires, ne peuvent autoriser l'aliénation d'un immeuble indivis qu'à la condition que celle-ci ne porte pas une atteinte excessive aux droits des autres indivisaires ; qu'en l'espèce, la cour d'appel s'est bornée, sur la simple foi d'allégations des consorts T..., coindivisaires, à retenir à cet égard le caractère inoccupé de l'immeuble indivis d'où elle a déduit une dégradation inévitable de celui-ci ; qu'en se bornant ainsi à avaliser les simples allégations avancées par les consorts T..., qui avaient été expressément contestées et contredites par M. S... T..., sans constater elles-mêmes que l'immeuble se dégraderait faute d'entretien, la cour d'appel n'a pas recherché si l'immeuble était en voie de dégradation et qu'une telle dégradation était de nature à en compromettre la valeur ; que ce faisant, elle a privé son arrêt de base légale au regard du même texte ;

Mais attendu que la cour d'appel a exactement retenu que le dépassement du délai d'un mois prévu par l'article 815-5-1, alinéa 3, du code civil, pour signifier à M. S... T... l'acte par lequel les consorts T... avaient exprimé leur intention de vendre l'immeuble indivis, était indifférent, dès lors que ce délai n'est assorti d'aucune sanction, que la signification avait été effective et que l'intéressé avait disposé de trois mois pour manifester son opposition avant l'établissement du procès-verbal par le notaire, conformément aux prescriptions de l'alinéa 4 du même texte ;

Et attendu qu'elle a souverainement estimé, sans être tenue de procéder à une recherche

inopérante relative à l'état de l'immeuble, que M. S... T... ne démontrait pas que l'aliénation de ce bien portait une atteinte excessive à ses droits ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

III/ Le partage de l'indivision

A/ Les opérations préalables au partage : le compte d'indivision

1) L'actif indivis

[Cour de cassation, civile, Chambre civile 1, 28 mars 2018, 17-16.198, Publié au bulletin](#)

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 18 janvier 2017), qu'un jugement du 11 mai 2009 a prononcé le divorce de M. X... et de Mme Y..., mariés sous le régime de la communauté ; que des difficultés sont survenues au cours des opérations de liquidation et de partage de leurs intérêts patrimoniaux ;

Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt d'ordonner une mesure d'expertise, de surseoir à statuer sur l'évaluation des parts sociales détenues au sein du groupe GVA jusqu'au dépôt du rapport d'expertise, fixer le montant des bénéfices et dividendes des sociétés du groupe GVA à intégrer à la masse à partager à 481 783 euros, à parfaire jusqu'au partage, et dire qu'il devra justifier des bénéfices et dividendes qu'il a perçus des sociétés du groupe GVA depuis 2013 par la production, sous astreinte, des procès-verbaux d'assemblée générale d'approbation des comptes et de distribution des bénéfices et dividendes de ces sociétés depuis cette époque, alors, selon le moyen, que lorsqu'un des époux mariés sous le régime de la communauté légale a seul la qualité d'associé, les parts sociales acquises durant le mariage, à la différence de leur contre-valeur, ne font partie ni de la communauté ni, après dissolution de celle-ci, de l'indivision entre ex-époux ; qu'ainsi les dividendes versés au titulaire de ces parts ne sont pas des fruits de biens indivis accroissant à l'indivision ; qu'en retenant le contraire, pour juger que les bénéfices et dividendes versés par la SCP GVA à M. X... devaient être intégrés dans la masse indivise à partager à concurrence de 481 783 euros à parfaire, et pour ordonner à ce dernier de justifier des bénéfices et dividendes perçus depuis 2013 de toutes les sociétés du groupe GVA, la cour d'appel a violé les articles 1401 et 815-10 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant constaté que les parts sociales détenues par M. X... au sein du groupe GVA avaient été acquises au cours du mariage, et exactement retenu que ces parts seraient portées à l'actif de communauté pour leur valeur au jour du partage, la qualité d'associé s'y attachant ne relevant pas de l'indivision, la cour d'appel en a à juste titre déduit que les bénéfices et dividendes perçus par M. X... de toutes les sociétés du groupe pendant l'indivision postcommunautaire étaient des fruits accroissant à l'indivision ; que le moyen n'est pas fondé ;

Sur la cinquième branche du moyen, ci-après annexé :

Attendu que ce grief n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

2) Le passif indivis

Cour de cassation, civile, Chambre civile 1, 15 septembre 2021, 19-24.014, Inédit

1. Selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 3 juillet 2019), MM. [D] et [V] [I] et [M] [I] ont recueilli de la succession de leurs père et mère, une maison d'habitation sise à [Localité 1]. A la suite de la vente par M. [V] [I] de sa part à [M] [I], de la donation faite par M. [D] [I] de la sienne à son fils [L], puis du décès de [M] [I], le bien appartient à M. [L] [I] pour un tiers en pleine propriété, à M. [F] [I], pour deux tiers en nue-propiété, et à Mme [T], pour deux tiers en usufruit.

2. M. [L] [I] a assigné Mme [T] et M. [F] [I] en ouverture des opérations de comptes, liquidation et partage de l'indivision et ceux-ci ont sollicité le partage en nature du bien, selon des modalités impliquant la constitution d'une copropriété.

Examen des moyens

Sur le premier moyen (infra)

Mais sur le second moyen

Enoncé du moyen

9. Mme [T] et M. [F] [I] font grief à l'arrêt de rejeter leur demande tendant à ce que les travaux nécessaires à la conservation du bien indivis et à son amélioration, réalisés par M. [L] [I], soient écartés des comptes d'indivision pour ne pas correspondre aux dispositions de l'article 815-13 du code civil, alors « que l'activité personnelle déployée par un indivisaire ayant contribué à améliorer un bien indivis ne peut être assimilée à une dépense d'amélioration, dont le remboursement donnerait lieu à application de l'article 815-13 du code civil ; qu'il en résulte que la plus-value de l'immeuble accroît à l'indivision, l'indivisaire pouvant seulement prétendre à la rémunération de son activité, conformément à l'article 815-12 du même code ; qu'en l'espèce, en faisant application des dispositions de l'article 815-13 du code civil pour chiffrer à la somme de 12 000 euros les travaux d'aménagement et à celle de 2 500 euros les travaux de conservation effectués par M. [L] [I], quand cette activité personnelle ne pouvait donner lieu qu'à rémunération en application de l'article 815-12 du code civil, la cour d'appel a violé l'article 815-13 du code civil et 815-12 du même code, par refus d'application. »

Réponse de la Cour

Vu les articles 815-12 et 815-13, alinéa 1, du code civil :

10. Selon le premier de ces textes, l'indivisaire qui gère un ou plusieurs biens indivis a droit à la rémunération de son activité dans les conditions fixées à l'amiable ou, à défaut, par décision de justice.

11. Aux termes du second, lorsqu'un indivisaire a amélioré à ses frais l'état d'un bien indivis, il doit lui en être tenu compte selon l'équité, eu égard à ce dont la valeur du bien se trouve augmentée au temps du partage ou de l'aliénation. Il doit lui être pareillement tenu compte des dépenses nécessaires qu'il a faites de ses deniers personnels pour la conservation desdits biens, encore qu'elles ne les aient point améliorés.

12. Il en résulte que l'activité personnelle déployée par un indivisaire ayant contribué à conserver ou à améliorer le bien ne peut être assimilée à une dépense dont le remboursement donnerait lieu à application de l'article 815-13 et que la plus-value de l'immeuble accroît à l'indivision, l'indivisaire pouvant seulement prétendre à une rémunération de son activité conformément à l'article 815-12.

13. Pour retenir l'existence d'un compte de travaux ouvrant droit à l'application de l'article 815-13 du code civil pour un montant de 14 500 euros en faveur de M. [L] [I], l'arrêt relève que les matériaux utilisés par celui-ci pour la division de l'immeuble et les travaux de terrassement ont été financés par l'indivision, énonce que l'indivisaire qui a amélioré l'immeuble indivis à la suite de travaux réalisés personnellement, à partir de matériaux achetés par l'indivision, a droit à une rémunération de cette activité souverainement estimée au montant de la plus-value apportée à l'immeuble, et retient que l'expert a chiffré à 12 000 et 2 500 euros les plus-values procurées par les travaux d'amélioration et de conservation effectués par cet indivisaire au profit de l'indivision.

14. En statuant ainsi, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE,

Cour de cassation, civile, Chambre civile 1, 5 décembre 2018, 17-31.189, Publié au bulletin

Attendu, selon l'arrêt attaqué, qu'un arrêt a prononcé le divorce de M. Y... et de Mme X... ; que des difficultés se sont élevées lors des opérations de liquidation et de partage de leurs intérêts patrimoniaux ;

Sur les premier et deuxième moyens, ci-après annexés :

Attendu que ces moyens ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

Mais sur le troisième moyen :

Vu l'article 815-13, alinéa 1er, du code civil ;

Attendu que, selon ce texte, lorsqu'un indivisaire a amélioré à ses frais l'état d'un bien indivis, il doit lui en être tenu compte selon l'équité, eu égard à ce dont la valeur du bien se trouve augmentée au temps du partage ou de l'aliénation et qu'il doit lui être pareillement tenu compte des dépenses nécessaires qu'il a faites de ses deniers personnels pour la conservation desdits biens, encore qu'elles ne les aient point améliorés ;

Attendu que, pour laisser à la charge de Mme X... le montant des sommes payées de ses deniers personnels au titre de la taxe d'habitation, l'arrêt énonce que celle-ci ne constitue pas une dépense de conservation du bien et qu'elle doit être supportée par l'occupant ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le règlement de cette taxe avait permis la conservation de l'immeuble indivis et que les charges afférentes à ce bien, dont l'indivisaire avait joui privativement, devaient être supportées par les coindivisaires proportionnellement à leurs droits dans l'indivision le préjudice résultant de l'occupation privative étant compensé par l'indemnité prévue à l'article 815-9 du code civil, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE,

B/ L'exercice de l'action en partage

Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 12 décembre 2019, 18-19.291, Inédit

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Toulouse, 20 septembre 2016), que Mme O... et M. et Mme R... sont propriétaires d'une parcelle [...], qualifiée de « bien non délimité » dans les actes de vente, pour une superficie de 13 ares et 20 centiares pour Mme O... et de 2 ares 56 centiares pour M. et Mme R... ; qu'après expertise ordonnée en référé, Mme O... a assigné en partage M. et Mme R... qui, reconventionnellement, ont demandé la suppression forcée d'une clôture amovible et d'un enclos implantés sur la parcelle ;

Sur le moyen unique du pourvoi principal, ci-après annexé :

Attendu que Mme O... fait grief à l'arrêt de rejeter la demande en partage ;

Mais attendu qu'ayant souverainement retenu que le bien non délimité, issu d'une division parcellaire, était destiné à former plusieurs lots et que les parties qui en avaient acquis la propriété privative n'en avaient pas fixé les limites, la cour d'appel en a exactement déduit que le partage judiciaire ne pouvait être ordonné en l'absence d'indivision ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le moyen unique du pourvoi incident, ci-après annexé :

Attendu que M. et Mme R... font grief à l'arrêt de rejeter la demande en suppression de la clôture et de l'enclos ;

Mais attendu que la cour d'appel a constaté que l'installation litigieuse était franchissable à pied sur le tronçon du chemin inaccessible aux véhicules et ne faisait pas obstacle à l'utilisation de la desserte bitumée par les différents propriétaires pour accéder à leurs fonds respectifs, justifiant ainsi légalement sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE les pourvois ;

Cour de cassation, civile, Chambre civile 1, 15 septembre 2021, 19-24.014, Inédit

1. Selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 3 juillet 2019), MM. [D] et [V] [I] et [M] [I] ont recueilli de la succession de leurs père et mère, une maison d'habitation sise à [Localité 1]. A la suite de la vente par M. [V] [I] de sa part à [M] [I], de la donation faite par M. [D] [I] de la sienne à son fils [L], puis du décès de [M] [I], le bien appartient à M. [L] [I] pour un tiers en pleine propriété, à M. [F] [I],

pour deux tiers en nue-propiété, et à Mme [T], pour deux tiers en usufruit.

2. M. [L] [I] a assigné Mme [T] et M. [F] [I] en ouverture des opérations de comptes, liquidation et partage de l'indivision et ceux-ci ont sollicité le partage en nature du bien, selon des modalités impliquant la constitution d'une copropriété.

Examen des moyens

Sur le premier moyen

Enoncé du moyen

3. Mme [T] et M. [F] [I] font grief à l'arrêt de rejeter leur demande tendant à ce que soit ordonné le partage en nature du bien indivis, conformément au projet établi par M. [Y], notaire à [Localité 2], et à l'état descriptif de division établi au mois de mai 2003 par M. [P] [Q], géomètre expert, avec attribution au profit de chacun des indivisaires des lots visés par l'état descriptif établi, alors « que le partage d'un bien indivis est fait en justice lorsque l'un des indivisaires refuse de consentir au partage amiable ou s'il s'élève des contestations sur la manière d'y procéder ou de le terminer ou lorsque le partage amiable n'a pas été autorisé ou approuvé dans l'un des cas prévus aux articles 836 et 837 du code civil ; que dans ce cas, le tribunal ordonne, dans les conditions qu'il détermine, la vente par adjudication des biens qui ne peuvent être facilement partagés ou attribués ; qu'ainsi, le tribunal ne peut refuser un partage en nature qu'à la condition qu'il ait été vérifié que les immeubles ne pouvaient être commodément partagés ; qu'en l'espèce, pour justifier le refus d'ordonner le partage en nature du bien immobilier indivis, la cour d'appel, qui s'est fondée exclusivement sur des difficultés d'entente à prévoir entre les futurs copropriétaires et sur le risque d'une situation de blocage de la copropriété à raison de l'égalité de voix des indivisaires, et non sur une difficulté ou une impossibilité de partager le bien en nature, a privé sa décision de base légale au regard des articles 826 et 1686 du code civil, ensemble l'article 1377 du code de procédure civile. »

Réponse de la Cour

4. L'article 826 du code civil dispose :

« L'égalité dans le partage est une égalité en valeur.

Chaque copartageant reçoit des biens pour une valeur égale à ses droits dans l'indivision. S'il y a lieu à tirage au sort, il est constitué autant de lots qu'il est nécessaire. Si la consistance de la masse ne permet pas de former des lots d'égale valeur, leur inégalité se compense par une soulte. »

5. Il résulte de ce texte qu'à défaut d'entente entre les indivisaires, les lots faits en vue d'un partage doivent obligatoirement être tirés au sort, et qu'en dehors des cas limitativement énumérés par la loi, il ne peut être procédé au moyen d'attributions.

6. Après avoir constaté que Mme [T] et M. [F] [I] proposent un partage en nature du bien indivis correspondant strictement aux droits des parties, l'arrêt relève que M. [L] [I] s'oppose à un tel projet.

7. Il en résulte que leur demande tendant à voir ordonner un tel partage, avec attribution au profit de chacun des indivisaires du lot afférent à ses droits, ne pouvait qu'être rejetée.

8. Par ce motif de pur droit, substitué à ceux critiqués, dans les conditions prévues par les articles 620, alinéa 1er, et 1015 du code de procédure civile, l'arrêt se trouve légalement justifié.

Mais sur le second moyen (supra)

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE,

Cour de cassation, civile, Chambre civile 1, 3 avril 2019, 18-15.177,
Publié au bulletin

Sur le moyen unique :

Vu l'article 215, alinéa 3, du code civil ;

Attendu que ce texte est applicable à une demande en partage d'un bien indivis par lequel est assuré le logement de la famille fondée sur l'article 815 du code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que le 17 février 2012, M. D... a été placé en liquidation judiciaire, M. X... étant désigné liquidateur ; que celui-ci a assigné M. et Mme D..., pour voir ordonner, sur le fondement de l'article 815 du code civil, le partage de l'indivision existant entre eux sur l'immeuble servant au logement de la famille et la licitation en un seul lot de ce bien ;

Attendu que, pour accueillir cette demande, l'arrêt retient que l'article 215 du code civil n'est pas applicable lorsqu'une vente forcée est poursuivie par le liquidateur judiciaire d'un des époux, peu important que l'action ait été engagée, sur le fondement de l'article 815 du code civil ou de l'article 815-17 du même code ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le liquidateur agissait aux lieu et place de l'époux débiteur dessaisi et qu'elle avait relevé que l'immeuble en indivision dont il était demandé le partage et la licitation en un seul lot constituait le logement de la famille, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations, a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE,